

看一位 80 后投资理财经

不买房照样投资房产



房价忽高忽低，很多想改善住房的人想买不敢买，都在这个时候收手，站在岸边看着房价的起伏。有人也在为能在北京谋得一隅之地而倾其所有，身背重债，成为房奴。

刘西洋就是对房奴特别恐惧的人，今年 29 岁的刘西洋，错过了房价的低谷，正面对房价的高峰。看着一天天涨起来的房价，他买房的想法开始动摇，现在他不再考虑买房，而是想通过投资让钱生钱。本期财道，就为您讲述一个不想买房 80 后的理财故事。

不买房照样投资房产

刘西洋租住在北京西三环附近的一套有十几年房龄的楼房，装修虽不豪华，但是被他和妻子布置得很温馨。结婚照被挂在床头，他们在这里已经生活了三年多的时间。

刘西洋在一家公司做 IT 工程师，他和妻子的收入每月大概有一万七千元，但是他一直选择租房。刘西洋经常被朋友问起：“你为什么就不买房子呢？”面对这样的问题，刘西洋的回答是：“现在租金回报率这么低，买房子也不划算啊。”

可是，刘西洋并非一直没有买房的想法，2004 年大学毕业后，他有过买房的念头，“当时我是单身，就没太想买房子。还有就是，没想到房子的价格能这么涨。”等到房价疯涨时，刘西洋手中的钱，渐渐地从够两居室的首付，变成一居室的首付，最后连首付都不够了，他也最终放弃了买房的想法。三年前，刘西洋要在租住的房子里结婚，妻子很不理解，刘西洋用自己的一套理论劝说妻子，刘西洋并非没有关注过北京的房地产市场，他的一些同事，有的是房奴，有的是包租公，“我问过一个同事，他说手中一套二居室，市价大概在 100 万元，每年租金收入 3 万元，如此算来，年租金回报率就是 3%。”

刘西洋掰着手指对妻子保证，“这年头，要一年赚 3% 还不容易。如果我有 100 万元为什么要去买套房？为什么要去成为房奴？想把收益率提到 5% 并不难，我可以拿 3 万租同事的房子，剩下两万想怎么花就怎么花。”妻子被刘西洋一连串的问题给问住了，勉强同意在租住房内完成婚事。

刘西洋没有向其他人说过自己的想法，他知道一定有人会说他不天真。要是投资回报没有那么高怎么办？要是租金不断上涨怎么办？问题也在他的脑海中出现。“我同意只要中国经济不断成长，房产肯定是很好的投资对象，但这并不等于说我一定要把自己居住的那套住房当作投资对象。我可以投资房地产股，可以投资房地产信托产品，也可以投资房地产投资基金。如果买不起房，就去买点地产股吧。”刘西洋这样解释自己的理论，比如香港股市就有一家房地产基金的投资产品，可以像股票一样交易，其持有的全部资产就是一些商业大厦的物业，并会每年把至少 90% 的租金收入派发给基金持有人，按照目前的市价，其年租金回报率在 7% 左右。“完全可以买类似的产品，不但每年收益较高，而且只要地产业务发展良好，房地产基金持有的物业一样升值，租金也一样会继续增加，获得的回报自然水涨船高。这样的话，就算我租房子住，也不担心踩空未来中国地产潜在的长期牛市。”

万元结余分散投资

刘西洋周围的朋友，在飞涨的房价面前低下了高昂的头，他们冲进市场，成为房奴。在刘西洋的眼里，朋友以前那种潇洒大方的生活一去不复返，开源与节流的理财问题再也不容回避了。房贷偿还的压力首先逼他们开始量入为出甚至紧缩开支，于是衣服买得少了，外出吃饭被家里“开火”完全取代，甚至每天中午带饭到单位上班，平时也不敢大量地到超市购物了，懂得趁便宜和优惠批发生活日用品了。“有房一族的快乐还没享受多久，他们就已经过上了节衣缩食的痛苦日子了。有的女同事，连一期最喜欢的时尚杂志都不买了。看到了他们的经历，我真的更不敢买房子了。”

刘西洋把自己家的收入和花销列出了一个清单，家庭的月收入在 17000 元左右，“虽然不多，可我过得也算是衣食无忧，吃喝不愁的生活。”刘西洋和妻子的单位都离租住地不远，所以他们没有买车，“没有汽车的消耗，而且我一向认为汽车是顶级的消耗品，只有赔没有赚的可能，虽然有时候非常方便，但是我还是认为打车也一样能达到目的地，而且打车要比养车省钱。”刘西洋家附近有几家超市，每到周末他就会去超市走一遍，“周末的时候超市都有很多优惠的商品。比如我买糕点都办的卡，可以优惠 5%。蔬菜和日用品在超市或地摊解决，不要认为超市的菜贵，有很多的时候地摊菜比超市贵。”

刘西洋把一张详细的收支表摆在了妻子面前，房租：2600 元/月、水电燃气：100 元、通信宽带：350、交通费：300 元、蔬菜水果：500 元、外出就餐（包括在单位）：800 元、衣服、化妆品：1600 元、应酬：500 元、其他花销：300 元。每月花销为 7050 元，结余万元左右。

刘西洋把剩下的钱分成了几个部分，每月做 2000 元的基金定

投，3000 元买保本的基金（这样可随时提取，收益比银行活期高），还有 3000 元买股票，最后 2000 元买定期存款，“这样即使在目前的大势里，收益也能达到 10%，甚至更高。”

刘西洋虽然炒股时间不长，但也算是在股海经历过沉浮，2007 年，人们挂在嘴边最多的一个词，就是“黄金十年”。这一年，甭管买股票还是买基金、买保险，闭着眼睛都能赚钱。刘西洋在股海中快乐地徜徉，可是没多久，股指开始下跌。刘西洋账上的钱越来越少，他在 2008 年 4 月跌至 3000 点时，还大胆地补仓，“我把最后的 5 万都砸进去，心想股指跌了一半，也是时候反弹了，不是说，跌得越多，反弹得越高吗？”期待的反弹没有出现，折腾了几次之后，刘西洋的资金不断缩水，“现在说什么都没意思，钱反正是亏了，唯一的办法恐怕就只有等待，给自己留点希望吧！”

今年的行情又让刘西洋感觉到了希望，当初满以为能搭上“黄金十年”的战车赚一笔，“谁能想到却扑了个空，刚一上车就走下坡路。”刘西洋取出了 12 万元的保本基金，准备在股市中一搏，“这次希望在车上爬个坡之后，自己下车，而不是被撵下去的。”

结婚毕竟是人生的大事，刘西洋想想妻子对房子的渴望，也想为她置办一套房子，“但是现在买房，不仅会耗尽目前所有的积蓄，而且每个月几乎是‘月光’，生活的负担可想而知。”“本想没打算这一两年买房子，正好赶上政策调整，现在就静观其变了，这可能是一次买房子的机会。”刘西洋在妻子的央求下，慢慢地改变了。手中存有的 45 万元，让他开始为难，刘西洋找到了一位理财师帮助分析，理财师建议，如果购房属于刚性需求，最好以自己觉得合适的价位买入房产，毕竟，要在房地产市场“抄底”是比较难的。同时，可以在房地产调整

期间，将资金投入股市中，在一波行情过去后，买房的资金会得到增加。此时，房地产市场调整也会初见明朗，房价出现明显松动，到时候可以考虑买房。在国内宏观调控与国际金融环境的双重影响下，当前房价预期摇摆不定，理财师认为现在这个时期买房并不是一个明智的选择，要想购置新房产，待到房价下调后出现反弹迹象时为宜。

理财师建议，在下半年，可以购买各自银行的保本保收益型的短期理财产品。与其去买流动性好的货币基金，不如买银行的一至三个月的理财产品。既然刘西洋有买房的打算，可以买些三个月理财产品或者最新发行的债券型券商集合理财产品。一旦遇到合适的购房机会，这笔钱就可以迅速变成首付。在理财的同时，“节流”也是必不可少的环节，目前刘西洋夫妻俩都处于人生中花钱较少的时期，考虑到以后会供房、养车、孩子教育等一系列支出，刘西洋应该在这段时期内最大限度地缩减日常开支。刘西洋听了理财师的建议后，对于以后即将到来的节衣缩食的生活有些担心，他不愿成为房奴，他现在铆足了劲要在股市的行情中抄底，每次调整的时候，他都会把资金注入到市场中，不断进行补仓。

理财师认为，刘西洋可以按照先聚财、后增值、再购房，然后购车的顺序，来安排家庭的大项支出，所以理财师认为眼下积极进行理财投资，趁年轻花费比较少的时候，使资产丰厚起来，才是目前的当务之急。“如果以后有了孩子，不给他们一个家，想想也挺愧疚的。道理必须要弄明白，现在的日子苦一点是为了能让婚后的生活甜一些。”10% 的年收益，能否抵得过房价的飞速上涨，刘西洋仍旧在买房和投资中做着抉择。

（据《北京晚报》）